Gemeinde Feldkirchen-Westerham
14. Änderung Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“ gem. § 13 a BauGB

Entwurf 16. 11. 2026

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 21. 04. 2026 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“ beschlossen.

1. Anlass, Lage und Geltungsbereich

1.1 Anlass der Planung

Das Grundstück Lindenstraße 14, Fl.-Nr. 73, Gemarkung Vagen, liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“. Es ist als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) festgesetzt. Vorhaben sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Beantragt ist westlich des Bestandsgebäudes eine Halle zur Holzverarbeitung und Lagerung mit den Maßen 23,24 m × 7,00 m, also ca. 163 m² Grundfläche. Die Halle erhält ein Pultdach mit einer Wandhöhe von 4,26 m an der hohen und 3,81 m an der niedrigen Seite. Sie überdacht eine bereits bestehende Anlage und schützt diese vor Witterungseinflüssen.

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Diese wurden im Bereich der Verrohrung des Goldbachs bewusst so festgesetzt, dass der Bachlauf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird und ausreichende Abstände für die Gewässerunterhaltung dauerhaft gesichert sind. Diese Steuerung ist ein Grundzug der Planung. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet deshalb aus.

Zusätzlich weicht die Dachform ab: Der Bebauungsplan setzt gleichschenklige Satteldächer mit 22–25° Neigung fest. Da die Halle im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur eine untergeordnete Funktion hat, ist ein Pultdach städtebaulich vertretbar. Die Dachform wird im Rahmen dieser Änderung mitgeregelt.

Die Gemeinde hält das Vorhaben unter Wahrung der wasserwirtschaftlichen Belange für städtebaulich vertretbar. Um es planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 80 für diesen Bereich geändert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 73, Gemarkung Vagen, mit einer Fläche von ca. 9.350 m². Die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen ist innerhalb des Geltungsbereichs durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ abgegrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Fichtenstraße und die Lindenstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Fichtenstraße,
- im Osten durch die Lindenstraße,
- im Süden durch das Dorfgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80,
- im Westen durch das Dorfgebiet und den Dorfanger innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80.

2. Verfahren

Gemäß Beschluss des Bauausschusses wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 80 wird dabei fortgeführt.

2.1 Voraussetzungen des § 13a BauGB

- **Innenentwicklung:** Die Änderung dient der Fortentwicklung und Anpassung eines bestehenden, bereits beplanten und bebauten Gewerbestandorts (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Auch die Überplanung eines Gebiets mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- **Grundfläche:** Selbst bei Ansatz des gesamten Geltungsbereichs mit der festgesetzten GRZ von 0,30 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.805 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich. Weitere Bebauungspläne in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang, deren Grundflächen mitzurechnen wären, bestehen nicht.
- **UVP-Pflicht:** Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- **Schutzgüter und Störfallrecht:** Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

2.2 Folgen für das Verfahren

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Unabhängig davon entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da die Halle auf einer bereits befestigten Fläche errichtet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gewerbegebiet dar. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB); eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Unbeschadet des Verzichts auf die förmliche Umweltprüfung hat die Gemeinde die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

3. Planungsziele und Begründung der Festsetzungen

3.1 Sicherung des Gewerbebetriebs

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat ein Interesse an der Sicherung und Weiterentwicklung des ansässigen Betriebs. Die Halle zur Holzverarbeitung und Lagerung ermöglicht es dem Betrieb, sich an heutige betriebliche Anforderungen anzupassen und langfristig am Standort zu bleiben.

3.2 Gewässerschutz Goldbach

Die zusätzliche Festsetzung der Baugrenze der Änderung hält einen Abstand von 3,0 m zur Verrohrung des Goldbachs ein. Dieser Abstand wurde zwischen der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt. Er sichert die Funktion des Bachlaufs und die Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltung. Der Grundzug der Planung, den Goldbach von Bebauung freizuhalten, wird damit nicht aufgegeben, sondern auf ein mit der Wasserwirtschaft abgestimmtes Maß angepasst. Ob für das Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG erforderlich ist, wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

3.3 Immissionsschutz

Die Einschränkungen des Gewerbegebiets hinsichtlich der Emissionen gelten unverändert fort. Die Halle überdacht eine bereits bestehende Anlage; eine neue emittierende Nutzung wird nicht begründet. Die Einhausung lässt eher eine Minderung der Schallabstrahlung in Richtung der angrenzenden Dorfgebietsflächen im Süden und Westen erwarten. Ein Konflikt mit benachbarten Nutzungen ist daher nicht zu erwarten.

3.4 Lage im Gebiet und Ortsbild

Die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen liegt im Inneren des Gewerbegebiets und hat keine Ortsrandlage. Die geplante Gebäudehöhe bleibt unterhalb der Firsthöhen der umliegenden Gebäude. Eine optische oder städtebauliche Dominanz gegenüber dem Bestand entsteht nicht; das Vorhaben ist maßstäblich verträglich.

3.5 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet bleibt gemäß den bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Änderungsbereich mit der zusätzlichen Festsetzung von Baugrenzen wird durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ abgegrenzt. Dort sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Der Bereich ist ausschließlich für die gewerbliche Halle bestimmt; Wohnnutzung unmittelbar an der Verarbeitungshalle wäre auch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht sinnvoll.

3.6 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 bleibt unverändert. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 9.350 m² ist eine Grundfläche von ca. 2.805 m² zulässig. Die Bestandsbebauung von ca. 1.800 m² zuzüglich der Halle mit ca. 163 m² hält diesen Wert ein. Da die Halle auf bereits befestigter Fläche entsteht, erhöht sich die Gesamtversiegelung nicht.

3.7 Wandhöhe und Höhenlage

- Die zulässige Wandhöhe der Halle beträgt max. 5,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, beim Pultdach an der hohen Seite.
- Die OK FFB EG darf höchstens 0,20 m über 525,87 m ü. NHN liegen.

Die beantragte Wandhöhe beträgt 4,26 m. Der Spielraum bis 5,50 m lässt konstruktive Anpassungen zu, ohne die Höhe der umliegenden Bebauung zu erreichen.

3.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche der Änderung wird durch die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt, die den Abstand von 3,0 m zur Verrohrung des Goldbachs sichert.

3.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nachzuweisen.

3.10 Dachgestaltung

Zulässig ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3° bis 10°. Die Eindeckung erfolgt als Metalldach oder mit extensiver Begrünung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig, um Schwermetalleinträge in den Goldbach und das Grundwasser zu vermeiden. Die flache Dachneigung hält die Gebäudehöhe gering und fügt sich der untergeordneten Funktion der Halle an.

3.11 Stellplätze

Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richten sich nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

3.12 Grünordnung und Niederschlagswasser

Der Änderungsbereich ist bereits als Lagerplatz befestigt. Grünordnerische Festsetzungen sind für die Erweiterung nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser der Dachfläche ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern, unter Beachtung der NWFreiV und der TRENGW. Eine Einleitung in den Goldbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.13 Alternativen

Die gewählte Fläche ist bereits befestigt, und die dort bestehende Anlage soll unmittelbar vor Witterungseinflüssen geschützt werden. Ein alternativer Standort wurde verworfen.

4. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bauleitplanung trägt der Antragsteller nach dem Verursacherprinzip. Grundlage ist der städtebauliche Vertrag.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den ……

Johannes Zistl
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de